

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度簡上字第327號

上訴人 廖毅峰

被上訴人 吳裕誠

紀淑貞

共同

訴訟代理人 蔡瑋軒律師

張志全律師

上一人

複代理人 潘俊廷律師

上列當事人間請求租賃物修繕費用等事件，上訴人對於民國111年4月22日本院臺北簡易庭108年度北簡字第14890號第一審判決提起上訴，本院於民國113年1月17日言詞辯論終結，判決如下：

主文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人起訴主張：上訴人前於民國106年5月15日以獨資經營之玖昇商行名義、和訴外人日牛文化有限公司（下稱日牛公司），共同向訴外人周敏雄承租坐落門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000巷00號1、2樓及地下室房屋（下稱系爭房屋），約定租期3年，自106年6月1日起至109年5月31日止，訂有房屋租賃契約書（下稱系爭租約）。嗣周敏雄將系爭房屋出售，被上訴人取得系爭房屋所有權各2分之1，並繼受上開周敏雄之租賃關係，為系爭租約之出租人，依法有保持租賃物合於約定使用、收益狀態之義務，系爭房屋因水管老舊鏽蝕破裂而造成漏水狀況，經上訴人初以口頭通知，被上訴人委請仲介查看後竟置之不理，上訴人因營業之需求，只好自行修繕如附表一所示事項，並支出修繕費用共新臺幣（下

同) 26萬5,500元，上訴人得依民法第430條、第431條規定請求被上訴人返還；且因被上訴人怠於修繕及維護系爭房屋，水管老舊破裂造成積水致上訴人受有如附表二所示之損失達121萬6,732元，被上訴人應負民法第227條、第226條之債務不履行損害賠償責任。另案臺灣高等法院109年度上字第1057號判決雖認定系爭租約已於107年10月19日終止，然因被上訴人寄發存證信函後仍允上訴人繼續使用系爭房屋，應視為不定期租賃，被上訴人於107年10月19日後仍應負擔出租人義務而償還修繕費用。若認系爭租約已於107年10月19日終止，兩造亦未成立不定期租賃關係，上訴人為維護系爭房屋，代被上訴人為必要修繕，並支付如附表一所示之修繕費用，被上訴人因此受有修繕完成之利益，爰依無因管理、不當得利、租賃物修繕費用或返還有益費用請求權之法律關係請求擇一判決等語。並聲明：被上訴人2人應各別給付上訴人74萬1,116元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被上訴人則以：被上訴人自周敏雄處受讓系爭房屋，並繼受周敏雄之出租人地位，惟上訴人、日牛公司（下合稱承租人）違反系爭租約第4條第3項約定，將系爭房屋違約轉租、出借予第三人莫莉里安尼、美咖商行、森石眼鏡、dre Ambition、法意奶油寵物店（下合稱系爭5家商店）及2家外牆攤販使用，被上訴人於107年10月3日寄發存證信函（下稱10月3日存證函）予承租人終止系爭租約，承租人分別於同年月4日、19日收受該函，系爭租約於同年月19日終止，上訴人於系爭租約終止後，自不能主張民法第430條規定，況上訴人不曾對被上訴人為催告修繕，其唯一提出之108年4月23日催告修繕之存證信函，並未說明修繕必要性、位置、項目及內容，且依系爭租約第5條約定，被上訴人僅就系爭房屋結構之必要修繕負責，縱上訴人主張其有修繕系爭房屋為真者，此等修繕亦非房屋結構之必要修繕。又被上訴人終止系爭租約後，即於同年11月20日起訴請求承租人遷讓並返還系爭房

01 屋，縱被上訴人有受領上訴人所給付相當於租金之不當得
02 利，亦不能逕為認定被上訴人有默示同意繼續租約之意，兩
03 造間並無成立不定期租賃關係存在。再者，系爭房屋並無修
04 繕必要，被上訴人既訴請上訴人遷讓房屋，當無請上訴人代
05 為修繕系爭房屋之意，上訴人反於被上訴人可得推知之意思
06 而恣意修繕，已非適法；且上訴人於系爭租約終止後仍無權
07 占用系爭房屋，縱對系爭房屋為修繕，係供上訴人自己營業
08 使用，為管理自己事務而支出修繕費用，無從成立無因管
09 理，亦非無法律上原因而為給付，亦難謂上訴人因此受損
10 害，上訴人不得依無因管理、不當得利之法律關係請求被上
11 訴人返還修繕費用。就上訴人主張債務不履行損害賠償部
12 分，兩造自107年10月19日起無租賃關係存在，且周敏雄將
13 系爭房屋賣予被上訴人前，曾於同年6月6日為管線修繕，若
14 系爭房屋長期存在管線鏽蝕、漏水問題，理應於當時向周敏
15 雄反應並要求修繕，足見當時系爭房屋並無漏水狀況，系爭
16 房屋合於系爭租約所約定之使用收益目的，被上訴人於終止
17 系爭租約前，已依債之本旨給付，無債務不履行責任，且上
18 訴人提出之照片不足證明物品內容、時間、地點、是否損壞
19 及損害程度等，上訴人請求被上訴人賠償，並無理由等語置
20 辯。

21 三、原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人聲明不服提起上訴，
22 上訴聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人2人應各別給付上訴
23 人74萬1,116元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
24 按週年利率5%計算之利息；(三)願供擔保請准宣告假執行。被
25 上訴人答辯聲明則為：(一)上訴駁回；(二)如受不利判決，願供
26 擔保請准宣告免為假執行。

27 四、兩造不爭執事項：（見本院卷第111至112頁、第147至157
28 頁）

29 (一)上訴人前於106年5月15日以獨資經營之玖昇商行名義，與訴
30 外人日牛公司共同向周敏雄承租坐系爭房屋，約定租期3
31 年，自106年6月1日起至109年5月31日止，訂有系爭租約。

01 (二)周敏雄於107年6月29日將系爭房屋賣予紀淑貞，約定將系爭
02 房屋移轉登記予紀淑貞、吳裕誠各2分之1，並於同年9月28
03 日交屋，將107年10月至109年5月之租金支票交予被上訴
04 人。

05 (三)被上訴人於107年10月3日寄發存證信函予承租人，為終止系
06 爭租約之意思表示，上訴人於同年月4日收受該存證信函，
07 日牛公司於同年月19日收受該存證信函。

08 (四)被上訴人於同年11月20日對玖昇商行即上訴人、日牛公司起
09 訴請求遷讓返還系爭房屋（下稱另案訴訟），並連帶給付相
10 當於租金之不當得利、違約金等，經本院於109年4月30日以
11 108年度訴字第96號判決：玖昇商行即上訴人和日牛公司應
12 將臺北市大安地政事務所108年12月10日大安土字第69800號
13 複丈成果圖所示之系爭房屋騰空返還被上訴人，並給付1萬
14 5,952元、自107年12月1日起至返還系爭房屋止，按月給付1
15 萬1,500元，及遲延利息等情，被上訴人就其敗訴之違約金
16 部分聲明不服而上訴，玖昇商行即上訴人和日牛公司於109
17 年9月18日就其敗訴部分提起附帶上訴，經臺灣高等法院以1
18 09年度上字第1057號審理，並於112年10月11日判決。

19 五、得心證之理由：

20 (一)兩造間有無約定系爭房屋不得轉租、出借或其他變相方法由
21 他人使用？系爭租約係於何時、由何人終止？

22 1.按承租人非經出租人承諾，不得將租賃物轉租於他人，但租
23 賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分轉
24 租於他人；承租人違反前項規定，將租賃物轉租於他人者，
25 出租人得終止契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃
26 物，民法第443條第1項、第2項、第455條前段分別定有明
27 文。系爭租約第4條第3項約定：「乙方（即承租人）不得將
28 房屋全部或一部分轉租、出借或其他變相方法由他人使用房
29 屋。」、第8條第1項約定：「乙方租金達兩個月以上，或違
30 反本契約各條項之約定時，經甲方催告限期繳納仍不支付或
31 改善時，甲方（即被上訴人）得隨時終止租約回收租賃

物…」、第8條第2項約定：「乙方於租期屆滿或中途終止租約時，乙方應即搬遷，將租賃物以原狀交還甲方，不得有任何要求…」等旨，足見兩造已明定上訴人不得將系爭房屋轉租、出借或以其他變相方法由他人使用，上訴人如違反上開約定，被上訴人自得終止系爭租約。

2.被上訴人抗辯上訴人違反系爭租約第4條第3項約定，將系爭房屋違約轉租、出借予系爭5家商店及2家外牆攤販使用，業據其於另案訴訟提出系爭房屋使用狀況平面圖、現場照片、系爭5家商店之工商登記資料等件為證（見本院108年度訴字第96號〈下稱另案96號卷〉卷一第47至65、67、195至225、250、251頁）。而依上開現場照片所示，系爭房屋內有莫莉里安尼精品店、May Club美咖商行、森石眼鏡、dre Ambition等商店，1樓房屋外牆有攤販（見另案96號卷一第195至225頁、第235頁反面）。復經另案審理時前往系爭房屋現場勘驗，自系爭房屋臨臺北市忠孝東路181巷之大門進入後，1樓右側第1間為法意奶油寵物店、第2間正在裝修，大門正前方為森石驗光所（即森石眼鏡），左前方為dre Ambition，有另案108年12月26日勘驗筆錄、現場照片等件在卷可查（見另案96號卷二第198、201至224頁），是系爭房屋於107年9月28日後，1樓有系爭5家商店先後在該屋內，1樓外牆則有攤販一節，堪以認定。

3.又證人朱嘉源於另案審理時證稱：森石眼鏡是伊與上訴人合夥成立，伊出產品，上訴人於102年間出商場及經營等語（見另案96卷一第300至302頁），證人沈明儒於另案審理時證稱：上訴人加盟伊所有之法意奶油寵物店，該店由伊經營，上訴人無償提供場地作為加盟之方式等語（見另案96卷一第302、303頁），惟上開證言即使可採，充其量亦僅足認定上訴人以提供場地之方式投資上開2家商店。且廖毅峰自98年10月起即向周敏雄承租系爭房屋，於歷年租賃契約多次變更承租人之名義，於98年10月1日至100年5月31日之租約，以玖昇商行及日牛公司籌備處為承租人，於100年6月1

01 日至103年5月31日之租約、103年6月1日至104年5月31日之
02 租約，以玖昇商行為承租人，於104年6月1日至106年5月31
03 日之租約，以文茲社、日牛公司、森石創意國際有限公司為
04 承租人，於106年6月1日至109年5月31日之租約，以日牛公
05 司及玖昇商行為承租人，有上開租賃契約書等件附卷可憑
06 （見另案96號卷一第102至106頁），足見周敏雄僅同意將系
07 爭房屋由承租人使用，而上訴人亦因此迭次將所投資之公司
08 或商行列為承租人。因此，即使森石眼鏡及法意奶油寵物店
09 為上訴人所投資、莫莉里安尼為上訴人加盟之商店、美咖商
10 行為上訴人所出資之商店，上開商店仍非系爭租約之承租
11 人，上訴人自不得將系爭房屋交由系爭5家商店使用。是被
12 上訴人抗辯上訴人違反系爭租約第4條第3項約定，應屬有
13 據。

14 4.上訴人雖提出同意書主張周敏雄有同意上訴人轉租第三人、
15 增加其他公司設立登記，系爭租約承租人無違約情事，被上
16 訴人終止租約不合法等語。然該同意書之日期為98年9月10
17 日，其備註記載：「請於98年9月30日以前，終止原本的房
18 屋租賃契約…並依上面同意事項內容，重新約定新契約…」
19 等語（見原審卷二第167頁），足見上訴人所稱同意轉租第
20 三人之事項應列入新契約中，而系爭租約係106年5月15日簽
21 立，且有載明不得轉租之約定，是上開同意書尚難作為有利
22 於上訴人之認定。

23 5.從而，被上訴人以上訴人違反系爭租約第4條第3項約定為
24 由，寄發10月3日存證信函予上訴人，為終止系爭租約之意
25 思表示，經上訴人、日牛公司分別於同年10月4日、10月19
26 日收受該存證信函（見原審卷一第297至302頁），則系爭租
27 約於107年10月19日即已合法終止，應堪認定。

28 (二)上訴人依民法第430條、第431條、無因管理、不當得利之法
29 律關係請求如原判決附表一所示之費用，有無理由？上訴人
30 依民法第227條債務不履行之損害賠償請求權請求如原判決
31 附表二之損害，有無理由？

01 1.上訴人雖主張被上訴人寄發存證信函後，仍允上訴人繼續使
02 用系爭房屋，應視為不定期租賃系爭租約等語。惟被上訴人
03 於107年10月19日終止系爭租約之意思表示後，隨即於同年1
04 1月20日對承租人提起遷讓房屋之訴，請求返還該租賃物，
05 即難認本件有民法第451條不定期租賃規定之適用。系爭租
06 約已於107年10月19日終止，則上訴人主張依民法第430條、
07 第431條請求如附表一編號2至8所示之費用，及因租賃關係
08 依民法第227條債務不履行之損害賠償權請求如附表二之損
09 害，均無所據。

10 2.上訴人主張之如附表一編號1所示於107年10月16日之修繕事
11 項，雖在系爭租約終止前，然依系爭租約第5條關於房屋之
12 維護、改裝、修繕規定約定「…本租賃物結構之必要修繕由
13 甲方（即被上訴人）負責，房屋有改裝設施之必要時，乙方
14 （即承租人）應取得甲方之書面同意自費為之…」，堪認為
15 民法第429條第1項規定「租賃物之修繕，除契約另有訂定或
16 另有習慣外，由出租人負擔」之契約另有訂定情況，即本件
17 被上訴人負擔租賃物結構之必要修繕，且依民法第430條規
18 定，租賃物如有修繕之必要，應由承租人定相當期限催告出
19 租人，而出租人於其期限內不為修繕者，承租人始得自行修
20 繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之。本件上訴人
21 未舉證證明其於修繕前有催告被上訴人為修繕，亦未證明該
22 1樓廁所馬桶遇大雨倒灌情形，與污水排水管老舊有何關
23 聯，是其主張依租賃關係請求附表一編號1之疏通馬桶費用1
24 5,000元，為無理由。

25 3.再按承租人就租賃物支出有益費用，因而增加該物之價值
26 者，如出租人知其情事而不為反對之表示，於租賃關係終止
27 時，應償還其費用。但以其現存之增價額為限，民法第431
28 條第1項固有明文。然觀諸民法第430條係規範出租人租賃物
29 修繕義務不履行之效力，而民法第431條第1項係規範出租人
30 對於承租人支出有益費用之償還，兩者規範之內容不同。本
31 件上訴人既主張附表一編號1之馬桶疏通係屬租賃物之修

01 繕，然又依民法第431條第1項之規定請求被上訴人償還所支
02 出之有益費用，自非可採。況所謂現存之增價額，係指租賃
03 關係終止時，現存增加之價額而言，與支出有益費用係屬不
04 同概念，上訴人並未舉證證明其所施作之馬桶疏通工程於租
05 賃關係終止時現存增加之價額若干，上訴人逕以支出時之金
06 額作為計算現存增加之金額，亦不足採。

07 4.上訴人另主張依無因管理、不當得利之法律關係請求如附表
08 一所示費用，固據其提出照片、收據、證人許志成、李阿富
09 為證。證人許志成固證稱：伊有去系爭房屋為修繕，修繕項
10 目有水管、馬桶、地磚，不記得收費多少，就原審卷一第10
11 5、107、109頁照片所示水管補漆，同卷第113頁照片是做疏
12 通，記得有疏通1、2次，第121至127頁是修同一個地方，有
13 一次修馬達控制即卷一第155頁，控制線壞掉，有一次換水
14 管；卷一第185頁是排水管，修繕是用化學顏料補；卷一第1
15 59、161頁照片可能是同一個，是糞管，去補破洞，第163、
16 165頁是上下樓層管道間水管壞掉去修繕，第169至173頁是
17 漏水木質地板壞掉、牆壁壁癌，將牆壁敲掉抹牆、地板敲掉
18 貼磁磚，這些均是韻馨企業叫伊去做等語（見原審卷二第46
19 至52頁），堪認證人許志成對於修繕之處雖能說明，然對於
20 修繕日期、次數、費用、韻馨企業何人請其去修繕、何人付
21 款等情，則稱不記得，則其是否確有於如上訴人主張之如附
22 表一所示時間為修繕，已非無疑。參以被上訴人提出許志成
23 開設之三和水電行分別於107年6月6日、105年11月7日為修
24 繕之收據（見原審卷一第253、277頁），可見許志成得按周
25 敏雄要求開立收據，惟對於上訴人主張之修繕，卻僅稱收現
26 金，且是透過韻馨企業等語，惟韻馨企業是108年7月10日方
27 設立登記（見原審卷一第295頁），上訴人卻能提出在設立
28 登記日前之蓋有韻馨企業統一發票專用章之估價單（見原審
29 卷一第117、119、157、187頁），顯不合理，應認該估價單
30 係事後製作，證人許志成所述，尚難為有利於上訴人之認
31 定。至證人李阿富先證稱：原審卷一第145至151頁之木工部

01 分是伊做的，是老闆叫伊做的，伊打工一天工資3,000元，
02 原證23之估價單（見原審卷一第721頁）不是伊寫的，這份
03 估價單，伊只有做木工部分等語（見原審卷二第55頁），嗣
04 又證稱：伊包上訴人的木工，原本水泥和拆除也要包給伊，
05 伊的班底沒空，請上訴人去找，上訴人介紹韻馨過來，伊和
06 韻馨一起估價，一起施工，該估價單共16萬元多，木工的部分
07 給伊，其餘的錢，伊給韻馨的師傅等語（見原審卷二第11
08 3至119頁），則證人李阿富就附表一編號8之工程係受老闆
09 指揮並按日領工資，抑或係統包工程乙節，前後證述不一，
10 亦屬有疑。且證人李阿富所稱施作之如原審卷一第145至151
11 頁木工部分，依上訴人於原審起訴狀記載係指災損日期108
12 年8月8日（見原審卷一第143頁）、估價單107年8月8日之2
13 萬3,500元修繕費用（見原審卷一第153頁），與原審卷一第
14 721頁估價單之關係為何，未見上訴人證明，而證人李阿富
15 亦未就此部分證述明確，則證人李阿富所言，亦難為有利於
16 上訴人之認定。

17 5.再者，就附表一所示項目，依上訴人所提之上開證據資料，
18 難認確有支出該項費用，且依其日期之記載，均已在被上訴
19 人催促上訴人改善違約轉租及通知終止租約之後，被上訴人
20 嗣後並對承租人提起遷讓房屋之訴，上訴人於被上訴人終止
21 系爭租約後無權占有系爭房屋而繼續使用營業，縱有修繕系
22 爭房屋之情，難認符合被上訴人本人明示或可得推知之意
23 思，且其為自己營業需要而自行決定修繕，核諸前揭說明，
24 堪認其並無受有損害，且非為被上訴人本人支出，自不成立
25 不當得利或無因管理。從而，上訴人依不當得利或無因管理
26 之法律關係請求被上訴人給付如附表一所示之費用26萬5,50
27 0元，難謂有據。

28 六、綜上所述，上訴人依無因管理、不當得利、租賃物修繕費用
29 或返還有益費用請求權之法律關係，請求被上訴人2人各別
30 給付上訴人74萬1,116元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
31 償日止，按週年利率5%計算之利息，均無理由，應予駁回。

原審為上訴人敗訴之判決，並無不合，核無違誤，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 113 年 1 月 31 日

民事第七庭 審判長法官 姜悌文

法官 蔡政哲

法官 許筑婷

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 113 年 1 月 31 日

書記官 林政彬

附表一：上訴人主張支出之修繕項目及費用

編號	修繕日期	修繕事項	金額 (新臺幣/元)	備註(估價單、 收據)
1	107.10.16	1樓廁所，污水排水管老舊，馬桶遇大雨倒灌，以機器疏通	15,000	原審卷一p117、p421
2	107.10.29	同上	15,000	原審卷一p119、p423
3	108.3.3	F區，水塔馬達液面交換控制器更換	5,500	原審卷一p157、p429
4	108.6.23	地下室糞管鏽蝕破裂修補	3,500	原審卷一p187、p435
5	108.7.11	C區，水管腐蝕修補	3,500	原審卷一p111、p419
6	108.7.20	地下蓄水池及F區，水管老舊鏽蝕破裂造成漏水至F區，施作明管工程	38,000	原審卷一p129、p425
7	108.8.31	C區更衣室水管破裂致漏水、積水而修繕	23,000	原審卷一p167、p433

(續上頁)

01

8	108.8.31	B區地板有高低差，因編號7漏水造成積水於低窪處，木板腐爛、磁磚龜裂而拆除重鋪。	162,000	原審卷一p721
合計			265,500	

02

附表二：上訴人主張因被上訴人怠於修繕系爭房屋之損害

03

編號	發生時間	災損事項	損壞原因	金額 (新臺幣/元)
1	108.7.20	澳洲年皮手工鞋7雙	附表一編號6之漏水沿牆壁下緣滲水至A區，致A區鞋子存貨浸水，無法出售。	77,700
2	108.8.31		附表一編號7之漏水，流往地下室，造成地下室積水，致左列物品因浸水而損壞。	
2.1		辦公室電腦		10,610
2.2		辦公椅		2,022
2.3		印尼牛皮手工鞋		136,460
2.4		商品存貨(衣物、雜誌等)		951,702
2.5		櫃子、沙發矮凳等		13,600
2.6		音響喇叭		2,736
2.7		行李箱		3,102
2.8		原廠泰絲皮箱		18,800
合計				1,216,732